

Auftraggeber

GEWOBA Emden Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH An der Bonnesse 17 26725 Emden

Emder Bau und Boden GmbH Große Straße 10-12 26721 Emden

Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG Gräfin-Anna-Straße 23 26721 Emden

Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG Manningastraße 4 26721 Emden

Stadtentwicklung Emden K.A.d.ö.R Heinrich-Nordhoff-Str. 2 26723 Emden

im Einvernehmen mit Stadt Emden Ringstraße 38b 26721 Emden

Verfahrenskoordination

büro luchterhandt stadtplaner architekten landschaftsarchitekten

Simone Jentsch, Isabel Sagasser, Manuela Witt

Shanghaiallee 6
20457 Hamburg
T: +49 (0) 40 / 70708070
F: +49 (0) 40 / 707080780
emden@luchterhandt.de
www.luchterhandt.de

Hamburg, im November 2019

Bildnachweise

S. 1, 6, 8, 10, 16, 20 (Nr. 7, 8), 21

© Stadt Emden

S. 12, 18, 20 (Nr. 1-6), 32

© büro luchterhandt













Inhalt

TEIL A Aufgabenstellung	
1. Ausgangssituation und Zielsetzung	5
2. Bauherren	7
3. Standort	9
3.1 Lage und Umfeld	9
3.2 Die Grundstücke	9
4 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	11
4.1 Städtebauliches Aufgabenfeld	13
4.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	17
4.3 Freiraumplanerisches Aufgabenfeld	19
5 Standortdokumentation	20
TEIL B Verfahren	
1. Beteiligte Akteure	23
1.1 Auftraggeber	23
1.2 Verfahrenskoordination	23
1.3 Kommunikation	23
1.4 Teilnehmer/-innen	23
1.5 Auswahlgremium	24
1.6 Sachverständige und Gäste	24
1.7 Vorprüfung	24
2. Inhalte	25
2.1 Unterlagen	25
3. Verfahrensmodalitäten	26
3.1 Verfahrensart	26
3.2 Teilnahmeberechtigung	26
3.3 Beurteilungskriterien	26
3.4 Bindende Vorgaben	27
3.5 Eigentum und Urheberrecht	27
3.6 Bekanntgabe des Ergebnisses	27
3.7 Realisierung und weitere Beauftragung	27
4. Leistungen	28
4.1 Abgabeleistungen	28
4.2 Kennzeichnung der Arbeiten	29
5. Termine und Fristen	30
5.1 Rückfragen	30
5.2 Rückfragenkolloquium	30
5.3 Vorbesprechung Auswahlgremium	30
5.4 Abgabetermine 5.5 Terminkette	30 30

TEIL A AUFGABENSTELLUNG

- 1. AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG
- 2. BAUHERREN
- 3. STANDORT
- 4. AUFGABENSTELLUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN
- 5. STANDORTDOKUMENTATION

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Emden liegt im Nordwesten Niedersachsens und ist als Mittel- bzw. Oberzentrum mit ca. 50.000 Einwohnern und ca. 30.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen das wirtschaftliche Zentrum Ostfrieslands. Als Hochschulstandort mit ca. 4.000 Studierenden und als Wohnstandort mit einer gut ausgebauten Infrastruktur bietet die Stadt Emden ihren Bewohnerinnen und Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten. Um der Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen gerecht zu werden, versucht die Stadt Emden vorrangig, die im Nahbereich des Stadtkerns verfügbaren Flächen (Baulücken und Brachflächen) im Sinne der Nachhaltigkeit wieder in Nutzung zu bringen. Dabei richtet sich der Fokus seit einiger Zeit auf das seit dem Jahr 2000 brachliegende Gelände der Ültje-Fabrik inklusive der Fläche des jetzigen Supermarktes sowie auf die nördlich hiervon gelegene Freifläche südlich der Fürbringerstraße.

Auf diesen drei Grundstücken/Flächen im Norden des Stadtteils Port Arthur/Transvaal beabsichtigen die GEWOBA Emden, die Emder Bau und Boden GmbH, der Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG, die Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG sowie die Stadtentwicklung Emden K.A.d.ö.R, in Abstimmung mit der Stadt Emden ein neues, lebendiges Wohnquartier zu entwickeln.

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms "Soziale Stadt", in welches das Stadtquartier "Port Arthur/Transvaal – Südliche Ringstraße" im Jahr 2015 aufgenommen wurde, bildet die Revitalisierung des heute fast vollständig brachliegenden Ültje-Geländes eines der zentralen Projekte. Mit der Entwicklung der Flächen ist die einmalige Chance verbunden, die besondere Lage des Grundstücks an der Schnittstelle zwischen Innenstadt und hafenaffinen Gewerbe- und Wohnnutzungen des Stadtteils hervorzuheben und an dieser Stelle einen markanten Übergang auszubilden.

Als elementare Ziele des integrierten Rahmenplans aus dem Jahr 2018 sind die Schaffung von Wohnraum und die Stärkung der Nahversorgung definiert worden Um die Revitalisierung des Ültje-Geländes gemeinsam mit der Öffentlichkeit zu diskutieren, wurde im Jahr 2018 ein Beteiligungsverfahren zur Entwicklung des Ültje-Geländes durchgeführt. In einer Planungswerkstatt wurden unterschiedlichste Ideen für die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Geländes entwickelt, aus denen Empfehlungen für den weiteren Planungsprozess abgeleitet wurden.

Auf dem Ültje-Gelände soll in Anbetracht des erhöhten Bedarfes von kleineren Wohnungen für Starter und Senioren ein modernes Stadtquartier entstehen, welches sich durch qualitätsvollen Wohnungsbau, teilweise publikumsbezogene Nutzungen im Erdgeschoss und lebendige Freiund Grünräume auszeichnet. Die Neubebauung soll sich dabei städtebaulich und funktional in die heterogene Nachbarschaft einfügen, diese stärken und aufwerten.



2. Bauherren

GEWOBA

Die GEWOBA EMDEN mbH wurde 1939 als gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Emden gegründet. Damals wie heute ist der Gesellschaftszweck die gute und preiswerte Wohnraumerstellung und Vermietung für die Emder Bevölkerung.

Die GEWOBA verfügt über einen Wohnungsbestand von 56.850 m² Wohnfläche in rund 1.000 Mietwohnungen sowie über 6.714 m² Gewerbefläche in drei Bürogebäuden. Das letzte große Projekt war die im Jahr 2017 fertiggestellte Wohnanlage im Wykhoffweg Borssum. Hier entstanden 37 hocheffiziente und günstige Wohnungen mit Belegrechtsbindung.

Die GEWOBA ist hundertprozentige Tochter der Stadt Emden und ein verlässlicher Partner bei der Versorgung mit Wohnraum in Emden. Sie ist Mitglied im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. sowie der Arbeitsgemeinschaft "kommunale Wohnungsunternehmen Niedersachsen und Bremen"

Emder Bau und Boden GmbH

Die Emder Bau und Boden GmbH (EBB) wurde 1994 gegründet und ist ein Tochterunternehmen der Sparkasse Emden. Sie verwaltet, vermietet und verkauft sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien. Neben diesen Aufgaben übernimmt die Emder Bau und Boden GmbH die Erschließung von Baugebieten, die Realisierung von Bauprojekten und die Funktion als Bauträger.

Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG

Die Wohnungsbaugenossenschaft Beamten- Bauund Wohnungsverein eG wurde 1902 gegründet und verfolgt seitdem das Ziel, die Bürger in Emden und Aurich mit preiswertem Wohnraum von hoher Qualität zu versorgen. Der Beamten-Bau- und Wohnungsverein eG bietet mit über 1.000 Wohnungen in verschiedenen Wohnformen eine große Vielfalt an Wohnobjekten sowohl für Jung und Alt als auch für Familien und Paare an.

Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG

Die "Selbsthilfe" wurde 1924 gegründet und hat mittlerweile einen eigenen Wohnungsbestand von ca. 1.200 Wohnungen bei ca. 1.900 Mitgliedern. Zweck und Gegenstand der "Selbsthilfe" eG ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die "Selbsthilfe" ist Mitglied im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. sowie in der Arbeitsgemeinschaft "Wohnen im Nordwesten".

Stadtentwicklung Emden - Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts (K.A.d.ö.R)

Die Stadtentwicklung Emden ist eine kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts mit eigener Rechtsfähigkeit. Sie sieht die Entwicklung der Stadt als Querschnittsaufgabe aus Standortpolitik und Realisierung von Sonderprojekten. Die Mischung aus sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Aspekten gestaltet den Wirtschaftsstandort und erhält nachhaltig den Lebenskomfort in Emden. Die Stadtentwicklung steht dabei privaten Bauherren zur Seite, arbeitet eng mit Investoren bei gewerblichen Projekten zusammen und betreut die vollständige verwaltungs- und finanztechnische Bearbeitung der Erbbaurechtsangelegenheiten.

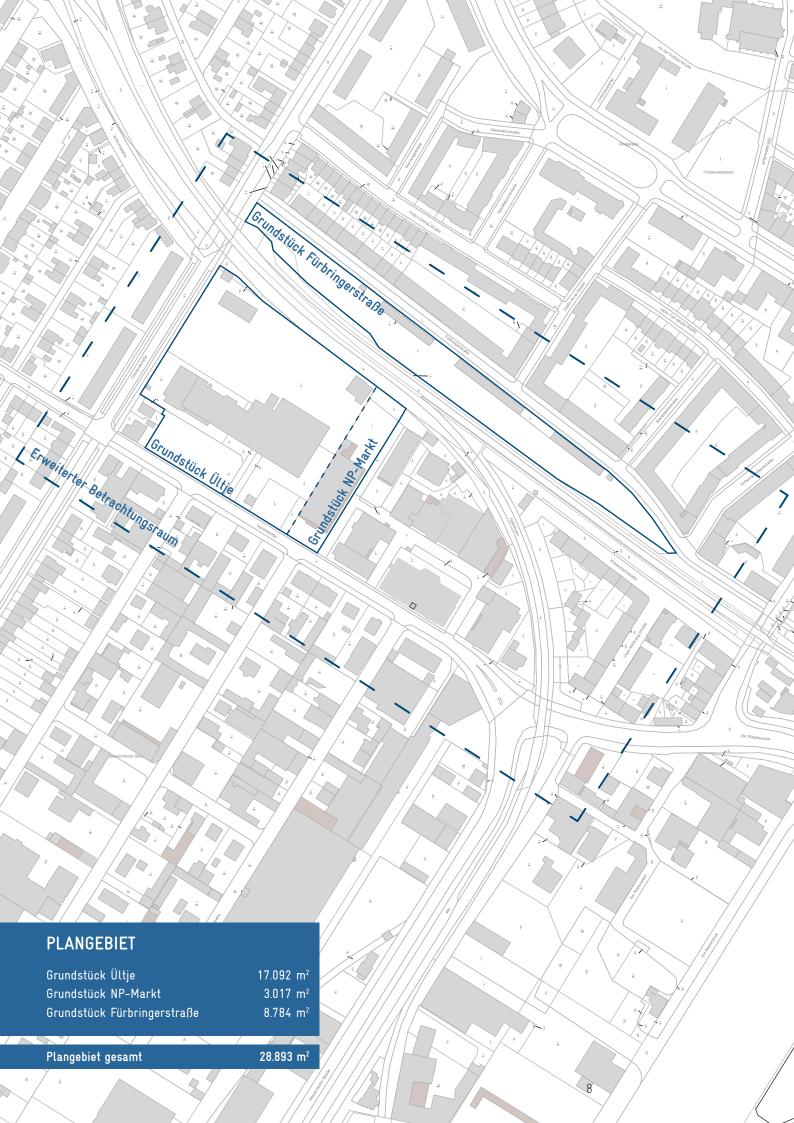












3. Standort

3.1 Lage und Umfeld

Die zu beplanenden Grundstücke befinden sich südwestlich des Stadtkerns Emdens im Stadtteil Port-Arthur/Transvaal zwischen Hansastraße, Cirksenastraße und Fürbringerstraße. Der heterogene Stadtteil ist in seiner wassernahen Lage durch Hafennutzungen geprägt - im Osten befinden sich der im 19. Jahrhundert angelegte Industriehafen sowie daran angrenzende, überwiegend Handwerksbetriebe beherbergende Gewerbeflächen. Das zentral im Stadtteil liegende Wohngebiet ist aus zwei Hafenarbeiter-Siedlungen des frühen 20. Jahrhunderts erwachsen und an den Rändern mit dem Gewerbegebiet verzahnt. Das Wohngebiet umfasst sowohl Bereiche mit 3-4-geschossigen Mehrfamilienhäusern als auch Teilguartiere mit Einzel- und Reihenhausbebauung. Entlang der Westseite des Stadtteils befindet sich ein breiter Freiraumstreifen, welcher die Wohnquartiere von den ebenfalls im Westen angrenzenden Gewerbeflächen trennt. Zum Hafenbecken führende Bahngleise durchlaufen und umschließen den Stadtteil - so bilden die nördlich am Ültje-Gelände entlangführenden Bahngleise den nördlichen Abschluss des Stadtteils.

Der an südöstlicher Ecke des Ültje-Geländes liegende Kreuzungsbereich von Hansastraße und Nesserlander Straße wird als Eingang zum Stadtteil wahrgenommen, kann seiner prägnanten Lage in Emden jedoch bislang nicht gerecht werden. Die dominierenden Verkehrsfunktionen der stark befahrenen Verbindungsstraßen, mit einem hohen Anteil an gewerblichem Verkehr, dem kreuzenden Hafenbahngleis und die ungeordnet erscheinenden Verkehrs- und Gewerbeflächen im Eingangsbereich zum Hafen – der Straße "Zu den Hafenbecken" –, verleihen dem Bereich den Charakter eines Restraumes.

3.2 Die Grundstücke

Der Standort des Ültje-Geländes ist baugeschichtlich von großer Bedeutung für den Stadtteil: Hier standen während der für Emden bedeutsamen Epoche des Auswanderer-Schiffsverkehrs in den 1910er Jahren die Warte- und Abfertigungshallen der Hamburger Reederei HAPAG - die sogenannten "HAPAG-Hallen" (vgl. Anlage 02.02). Nur eines der beiden turmartigen Eckgebäude, welche damals die Treppenhäuser beherbergten, hat sich bei der Nachnutzung durch den Lebensmittelhersteller Ültje erhalten; es ist jedoch stark überprägt worden. Mit dem Funktionsverlust der Gewerbegebäude, langjährigem Leerstand und fortschreitendem Verfall wirkt das Ültje-Gelände heute zunehmend abwertend auf das direkte Umfeld. Das 6-geschossige, ca. 27 m hohe Produktionsgebäude aber stellt eine wichtige Landmarke und einen Identifikationsanker für die Einwohner dar. Der Ültje-Turm hebt sich aus der niedrigeren Bebauung der Umgebung hervor und ist damit innerhalb der Wohnquartiere weithin sichtbar.

Das Grundstück des Ültje-Geländes umfasst insgesamt eine Fläche von rund 17.100 m² und beherbergt aktuell die ungenutzten Gebäudeteile der ehemaligen Fabrik. Auch das Grundstück des NP-Marktes samt zugehöriger Parkplatzflächen ist im Rahmen dieses Verfahrens mit zu planen. Diese Fläche beträgt ca. 3.000 m². Die Fläche nördlich der Bahngleise und südlich der straßenbegleitend und in geschlossener Bauweise ausgebildeten Bebauung entlang der Fürbringerstraße hat eine Größe von ca. 8.800 m². Die sich hier befindlichen Garagen können mit überplant werden, es ist jedoch ein gleich- oder höherwertigerer Ersatz im Nahbereich zu schaffen.



4 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

Aus den allgemeinen Zielsetzungen einer Neunutzung, Neuordnung und Vitalisierung des Ültje-Geländes ergeben sich in dieser zentralen, innenstadtnahen Lage hohe Anforderungen an Städtebau und Architektur. Gegenstand der Mehrfachbeauftragung ist der städtebauliche Entwurf eines modernen Stadtquartiers, welches sich durch qualitätsvollen Wohnungsbau, teilweise publikumsbezogene Nutzungen im Erdgeschoss und einladende Frei- und Grünräume auszeichnet. Die Neubebauung des Ültje-Geländes und der Grundstücke NP-Markt und Fürbringerstraße mit langfristig attraktiven Gebäuden und Gebäudeensembles für die angestrebten Nutzungen soll sich dabei städtebaulich und funktional in die Umgebung einfügen, ohne auf die Ausbildung einer architektonischen Eigenständig- und Unverwechselbarkeit zu verzichten. Das neue Quartier soll als Teil einer Gesamtentwicklung des Karrees zwischen Fürbringerstraße, Nesserlander Straße, Hansastraße und Cirksenastraße betrachtet werden.

Erwartet wird ein Entwurfsvorschlag für eine städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung, welcher, unter Einhaltung des Bauordnungsrechts, die städtebaulichen Variablen wie Dichte, Gebäudehöhen und Abstandsflächen sowie die Möglichkeiten der Freiraumplanung ausschöpft und zu einem inspirierenden Bild mit einem eigenständigen Ansatz führt.

In dem zu erstellenden städtebaulichen Entwurf ist zu berücksichtigen, dass die Gesamtfläche zukünftig in mehrere Baufelder aufgeteilt werden soll, die im Nachgang der Mehrfachbeauftragung separat an die Auftraggeber zur weiteren Entwicklung vergeben werden können. Die teilnehmenden Büros sind daher aufgefordert, sinnvolle Baufelder und auch Bauabschnitte vorzuschlagen. Eine modulare Entwicklung ist hier vorstellbar.



4.1 Städtebauliches Aufgabenfeld

Ein neues Stadtteilquartier!

Mit der Entwicklung der beschriebenen Grundstücke besteht die Chance, die Grundvoraussetzungen für ein neues Stadtteilquartier mit einer lebendigen Nachbarschaft zu schaffen, welches für den Stadtteil Port Arthur/Transvaal einen hohen Mehrwert generiert. Gesucht werden Lösungen, die eine schlüssige Gliederung von öffentlichem und privatem Raum beinhalten und dabei auch aufzeigen, wie deren Übergänge ausformuliert sein können. Es muss gelingen, neben der Schaffung von Wohnraum und einer Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil, eine hohe Aufenthaltsqualität sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner als auch Besucherinnen und Besucher zu erzeugen. Der Freiraum ist so zu gestalten, dass er dem Quartier einen durchgrünten Charakter verleiht und Orte des Aufenthalts ermöglicht. Weiterhin ist gewünscht, dass das durchgrünte Quartier, im Sinne kurzer Wege, fußgänger- und radfahrerfreundlich sowie autofrei angelegt wird.

Angemessene Dichte vorschlagen!

Gegenstand des städtebaulichen Aufgabenfelds ist eine Auseinandersetzung mit dem Thema Dichte. Für den neuen Stadtteil ist ein städtisches Raumgefühl gewünscht, in dem eine gewisse Urbanität spürbar ist. Unter diesem Aspekt wird von den Teilnehmenden eine gründliche Prüfung der für diesen Standort angemessenen Dichte im Zusammenwirken mit den typologischen Überlegungen gefordert. Die neue Bebauung ist zur Cirksenastraße mindestens 3-geschossig, zur Hansastraße und im Innenbereich mindestens 2-geschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss auszubilden.

Es ist herauszuarbeiten, an welchen Orten städtebauliche Akzente – denkbar sind 5 Geschosse – sinnvoll anzuordnen sind. Dabei sollen auch die besonderen Qualitäten der Lage des Grundstücks im Kontext zur Emder Innenstadt als auch zum Hafen und möglicher Blickbeziehungen, wie beispielsweise zum Emder Wasserturm, genutzt und herausgearbeitet werden.

Die Teilnehmenden sind aufgerufen, auszuloten, wie viel Bruttogrundfläche (BGF) das Quartier vertragen kann und wie diese sinnfällig auf dem Grundstück verteilt werden kann.

Behutsames Einfügen in den Bestand sicherstellen!

Ziel ist es, dass möglichst viele Menschen von der Entwicklung dieses besonderen Standorts profitieren und dabei ebenso rücksichtsvoll auf die Anlieger und ihre Interessen eingegangen wird. Wie kann es durch eine geschickte Anordnung der Gebäude und ihrer Höhenstaffelung gelingen, einen sinnvollen Übergang zur angrenzenden Architektur zu schaffen? Wie wird in diesem Zusammenhang mit bestehenden Barrieren wie der Bahntrasse umgegangen? Und wie kann die Neubebauung über eine Öffnung des Quartiers zum Stadtteil hin einen Zugewinn für die Nachbarschaft darstellen?

Auf Geschossigkeiten, Proportion und Maßstäblichkeit der Bebauung, auf Belichtung und Verschattung von Bestands- und Neubauten sowie auf den raumbildenden Charakter und die Qualität des Stadtraums ist besonderer Wert zu legen.

Adressen bilden!

Lage, Dimension und Ausrichtung der Neubauten sind entscheidend für eine gelungene Adressbildung und Sicherung des Wiedererkennungswertes. Im Quartier ist durch einen behutsamen Umgang mit der Geschichte des Ortes eine Identität und damit einhergehend eine Unverwechselbarkeit zu erzeugen. Gesucht wird eine differenzierte und eigenständige Architektursprache mit klarer Adressbildung und identitätsstiftendem Potenzial – denkbar für das Quartier wären Gebäude mit Staffelgeschossen und Flachdächern bzw. geneigten Dächern. Für die Erschließungen der Gebäude sind nutzungsfreundliche und flächeneffiziente Lösungen zu präsentieren, die zu einer einladenden Eingangssituation beitragen.

Nutzungskonzept erstellen!

Es ist ein Konzept zu erstellen, welches sämtlichen Anforderungen an ein gemischtgenutztes Quartier und dessen Freiräume gerecht wird. Neben Flächen für Wohnraum und Aufenthalt im Außenraum sind Flächen für ergänzende Nutzungen vorzusehen. Ebenfalls ist der zu erhaltende Ültje-Turm als Landmarke ein wichtiger Bestandteil des Nutzungskonzepts. Es ist darzustellen, wie sich die einzelnen Nutzungen im Raum verorten und gliedern lassen, sodass für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher des Quartiers ein größtmöglicher Wohnkomfort und eine attraktive Lebensatmosphäre erzeugt wird.

Wohnraum schaffen!

Gemäß Wohnraumversorgungskonzept besteht in Emden eine überwiegende Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Starter und Senioren, deren Haushaltsgröße aus ein oder zwei Personen besteht. Unter Beachtung dieser Maßgabe und Berücksichtigung weiterer Inhalte des Sozialen Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Emden ist durch die Teilnehmenden ein sinnvoller Wohnungsmix vorzuschlagen. Im neuen Stadtteilquartier sollen Wohnungen (nicht mehr als 170-200 WE) für unterschiedliche Zielgruppen und Wohnformen geschaffen werden. Mindestens 20 % der zu planenden Wohneinheiten sind in Form von geförderten Wohnungen (10 % sozialer Wohnraum, 10 % barrierearm und seniorgengerecht) vorzusehen, maximal 80 % können dem freifinanzierten Segment zugeordnet werden. Von den Planern ist insgesamt zu prüfen, wie viele Wohneinheiten geschaffen werden können und wie viele das Quartier verträgt. Auf eine konkrete Vorgabe wird verzichtet.

Nahversorgung und ergänzende Nutzungen einplanen!

Zu den Grundlagen einer lebhaften Nachbarschaft gehört neben Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen eine gute und ebenso vielfältige Infrastruktur. Ein Ausbau von Versorgungseinrichtungen des alltäglichen Bedarfs in Kombination mit Wohnnutzungen, welche besonders auf kurze Wege angewiesen sind, leistet einen wichtigen Beitrag zur allgemeinen Entwicklung des Sanierungsgebiets. Ausgehend von einer Vitalisierung des Ültje-Geländes mit der Schwerpunktsetzung "Wohnen und Versorgung" sind dem Quartierscharakter entsprechende und die Attraktivität fördernde Nutzungen gewinnbringend zu integrieren.

In diesem Sinne ist ein Nahversorger als Vollsortimenter samt ergänzenden Nutzungen, wie beispielsweise einem Bäcker, einem Schlachter oder einer Apotheke auf rund 1.200 bis 1.500 m² (1.500 bis 2.150 m² NUF) ebenerdiger Verkaufsfläche einzuplanen. Der Nahversorger ist durch Büroflächen oder Wohnungen zu überbauen. Des Weiteren sind angrenzend an den zu planenden Quartiersplatz Erdgeschossnutzungen in Form von sich selbst tragenden, öffentlichen oder privaten Einrichtungen - jedoch keine öffentlichen musealen Einrichtungen - vorzusehen. Denkbar sind beispielsweise Flächen für Praxen, freie Berufe und Gewerbeeinheiten oder auch Büroflächen; eine Drittverwendungsfähigkeit ist in jedem Falle herzustellen.

Die Teilnehmenden werden aufgefordert, Vorschläge zu entwickeln, in welcher Lage im Quartier und in welchem Umfang die Versorgungsangebote sowie die weiteren Erdgeschossnutzungen verortet werden könnten. Es werden kreative Lösungen erwartet, die die zwingend erforderlichen Zonen zur Anlieferung, Entsorgung und Lagerung hinsichtlich ihrer Funktionalität, des Lärmschutzes gegenüber der Wohnbebauung und der Ästhetik geschickt integrieren.

Grundstück Fürbringerstraße entwickeln!

Auch für den nördlich der Bahn gelegene Grundstück entlang der Fürbringerstraße sind Ideen zu entwickeln. Aus einer Befragung mehrerer potenzieller Interessenten für die Fläche wurde ein grobes Raumprogramm entwickelt (vgl. Anlage 04.09), dass den Flächenbedarf der möglichen Nutzer wiedergibt. Im städtebaulichen Entwurf sollen die unterschiedlichen Nutzungen verortet werden, ohne das Raumprogramm im Einzelnen weiter auszudifferenzieren. Dabei können die Nutzungen je nach Konzept auf beiden Seiten der Bahn untergebracht werden.

Quartiersplatz entwickeln!

Um die Attraktivität des Viertels zusätzlich auf einer sozialen und gemeinschaftlichen Ebene zu stärken, ist ein zentraler Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu integrieren, der ein identitätsstiftendes Potenzial entfaltet und das Quartier belebt. Durch die Teilnehmenden sind Konzepte zu erarbeiten, die aufzeigen, in welcher Weise Nahversorgungsangebote und Erdgeschossnutzungen in den Quartiersplatz eingebunden werden könnten. Darüber hinaus sind Gastronomie-Angebote zu planen, wie ein kleines Café oder ein Restaurant mit Außensitzmöglichkeiten.

Ültje-Turm erhalten!

In dem ca. 27 Meter hohen Turm fand seinerzeit die Produktion der gesalzenen Ültje Erdnüsse statt – hier wurde geröstet, veredelt und verpackt. Noch heute reicht der Blick vom obersten Stockwerk weit über die Altstadt und den Hafen Emdens. Der Turm stellt einen geschichtsträchtigen Ort im Stadtteil dar und ist auch zukünftig als städtebauliche Landmarke und besonderer Punkt im Quartier zu erhalten und in angemessener Weise in Szene zu setzen.

Die Teilnehmenden sind aufgefordert, Konzepte für die Einbindung des Ültje-Turms in das neue Quartier zu entwerfen und die Zusammenhänge zwischen Turm und Quartiersplatz herauszuarbeiten. Es ist durchaus vorstellbar, in Teilen der Erdgeschossflächen gastronomische Nutzungen oder in den oberen Geschossen eine Nutzung für Loftwohnungen vorzusehen.

Vor Lärm schützen!

Im Norden des Plangebiets befindet sich die zum Hafen führende und stark frequentierte Bahntrasse für Güterverkehr. Aufgrund der hiervon ausgehenden Schallemission werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Tragen kommen müssen, um die Immissionen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf eine Minimalbelastung zu reduzieren. Ohne Vorwegnahme eines zu einem späteren Zeitpunkt zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens sind bereits jetzt durch die Teilnehmenden sinnvolle Vorschläge für eine städtebauliche Ordnung zu erarbeiten, die den Belangen des Schallschutzes entgegenkommen. Hierbei können beispielsweise eine aktive Schallschutzmaßnahme durch die Anordnung von Mauern oder Wällen, eine Abschirmung durch die Anordnung von Gebäuden mit schallunempfindlichen Nutzungen (wie z. B. Einzelhandel, Parken o. A.), ein Eigenschutz durch die Anordnung von Gebäuden oder die Gestaltung von Grundrissen bzw. ein passiver Schallschutz durch die Fassadengestaltung u. Ä. zum Tragen kommen.

Stellplätze organisieren!

Es ist beabsichtigt, das neue Stadtquartier im Inneren autofrei zu gestalten. Die Teilnehmenden werden dazu aufgerufen, ein Mobilitätskonzept zu entwickeln, welches den Ansprüchen der unterschiedlichen Mobilitätsarten gerecht wird. Das Unterbringen der Pkw-Stellplätze ist in Form einer Parkpalette nahe der Bahntrasse sowie im Souterrain unter aufgeständerten Baukörpern denkbar. Das Organisieren des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage stellt aus Kostengründen eine weniger präferierte Option dar. Unter diesen Gesichtspunkten sind die genannten Lösungsansätze kritisch zu prüfen. Es ist ein Stellplatzkonzept mit folgenden Stellplatzschlüsseln für das Quartier zu entwickeln:

- für Wohnen: 1 Stpl. / WE
- für Einzelhandel: 1 Stpl. / 15 m²
 Verkaufsfläche



4.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Grundstücksgrößen

Die Grundstücke umfassen insgesamt eine Größe von ca. 29.000 m². (vgl. Anlage 03.04)

Geländehöhen

Die Geländehöhen liegen zwischen rund 0,8 m ü.NN und 2,0 m ü.NN. Detaillierte Höhenangaben können dem zur Verfügung gestellten Höhenplan entnommen werden. (vgl. Anlage 03.05)

Bauordnungsrecht

Die Stadt Emden strebt an, auf Grundlage des Ergebnisses aus der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung neues Planrecht für das Grundstück zu schaffen.

Verordnungen und Richtlinien

Die gültigen Bestimmungen und Festsetzungen der Niedersächsischen Bauordnung (vgl. Anlage 05.01) sind einzuhalten, sofern diese auf dieser Maßstabsebene relevant sind. Darüber hinaus sind alle gültigen Verordnungen, Richtlinien und Programme in der jeweils aktuellen Fassung, wie z. B. folgende, zu beachten:

- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen)
- Arbeitsstättenverordnung und Arbeitsstättenrichtlinie
- Vorschriften der gesetzlichen Unfallversicherung
- Versammlungsstättenverordnung
- GEG 2019

Brandschutz

Die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. § 2 DVO NBauO einzuhalten.

Bodengutachten

Die Ergebnisse der beiden Bodengutachten für das Ültje-Gelände und den NP-Markt sollen nach Möglichkeit als Entwurfskriterien in die Planung mit einbezogen werden. (vgl. 04.07). Die Entwurfsidee muss jedoch erkennbar bleiben. Insbesondere für den rückwärtigen, der Bahnstrecke zugewandten Bereich des NP-Markt Grundstückes, auf dem sich zur Zeit ein Parkplatz befindet, ist zu überlegen, ob diese Fläche so in das Entwurfskonzept eingebunden werden kann, dass kein vollständiger Bodenaustausch erfolgen muss (z.B. Nutzung als Parkplatzfläche o.ä.)."

Wirtschaftlichkeit

Die Auftraggeber sowie die Stadt Emden sind daran interessiert, für den Emder Wohnungsmarkt preisgünstige Wohnungen bereitzustellen. Dies erfordert ein besonderes Augenmerk auf Baukosten, Verbrauchskosten und Betriebskosten. Dennoch soll das neue Stadtquartier für nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen stehen. Die Entwürfe sollen Möglichkeiten bieten zur Realisierung von Konzepten für zukunftsweisende Mobilität, Energieversorgung und Gebäudetechnologie im Sinne einer Smart City oder erhöhte Umweltstandards (wie z. B. begrünte Dächer), auch wenn deren Umsetzung eng mit der Verfügbarkeit von entsprechenden Fördermitteln verbunden ist.

Kampfmittelgutachten

Es liegt ein Kampfmittelgutachten zur Einsichtnahme vor (vgl. 04.06).

Schallschutz- und Erschütterungsgutachten

Für die Fläche Fürbringerstraße liegen ein Erschütterungsgutachten sowie eine erste schalltechnische Beurteilung vor, die zur Orientierung herangezogen werden kann (vgl. 04.04). Der dem Schallgutachten zugrunde liegende Bebauungsentwurf hat keinerlei bindende Wirkung. Erkenntnisse aus den Gutachten können als Kriterien in die Entwürfe einfließen.



4.3 Freiraumplanerisches Aufgabenfeld

Die Qualität des Freiraums bemisst sich an seiner funktionalen Struktur, seinem Nutzungsangebot und seiner ästhetischen Gestalt. Vielfältige Angebote an Treffpunkten für die Bewohnerinnen und Bewohner sollen zum Verweilen
im Außenraum einladen und die Aufenthaltsqualität stärken. Die Errichtung neuer Wohnungen
verlangt gleichermaßen die Planung von
Kinderspielflächen in ausreichender Größe auf
den Grundstücken. Dieser Nachweis ist im Rahmen der Mehrfachbeauftragung bereits zu führen.

Ein grünes Quartier!

Für das Gesamtquartier ist ein Freiraumkonzept zu erstellen. Ziel ist es, ein durchgrüntes Quartier zu schaffen und die versiegelten Flächen auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Südlich der Bahntrasse ist ein öffentlicher, für alle Bevölkerungsgruppen nutzbarer Grünzug zu planen, der wie die privaten Freiflächen einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leistet. Um das Potenzial des Grünzugs vollständig

zu nutzen, ist eine Durchwegung zu planen, welche von Fußgängern und Radfahrern gleichermaßen genutzt werden kann. Ziel ist es, sowohl die West-Ost-Achse ausreichend zu erschließen, als auch Querungen des Quartiers in Nord-Süd-Richtung zu ermöglichen. Es sind Überlegungen anzustellen, ob Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr zwischen dem Grünzug und der nördlich der Bahntrasse liegenden Fürbringerstraße implementiert werden können. Zudem sollte eine klare Hierarchisierung der unterschiedlichen Wegeverbindungen vorgenommen werden.

Kinderspielflächen bedenken!

Gem. § 3 NBauO sind im Quartier Plätze für Kinderspiel vorzusehen. Denkbar wäre das Integrieren von einem oder zwei qualitativ hochwertigen Spielplätzen an zentralen Stellen im Quartier. Dabei sind insbesondere die Lärmemissionen gegenüber der Wohnnutzung zu berücksichtigen. Die sinnvolle Verteilung der Kinderspielplätze im Quartier liegt im Ermessen der Teilnehmenden.

5 Standortdokumentation



















TEIL B VERFAHRENSTEIL

- 1. BETEILIGTE AKTEURE
- 2. INHALTE
- 3. VERFAHRENSMODALITÄTEN
- 4. LEISTUNGEN
- 5. TERMINE UND FRISTEN

1. Beteiligte Akteure

1.1 Auftraggeber

GEWOBA Emden Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH An der Bonnesse 17 26725 Emden

Emder Bau und Boden GmbH Große Straße 10-12 26721 Emden

Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG Gräfin-Anna-Straße 23 26721 Emden

Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG Manningastraße 4 26721 Emden

Stadtentwicklung Emden K.A.d.ö.R Heinrich-Nordhoff-Str. 2 26723 Emden

im Einvernehmen mit

Stadt Emden Ringstraße 38b 26721 Emden

1.2 Verfahrenskoordination

büro luchterhandt stadtplaner architekten landschaftsarchitekten Shanghaiallee 6 20457 Hamburg

1.3 Kommunikation

Rückfragen zum Verfahren sind ausschließlich schriftlich (per E-Mail emden@luchterhandt.de) an die Verfahrenskoordination zu richten.

Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmer mit den jeweiligen Ämtern oder den Auftraggebern ist abzusehen.

1.4 Teilnehmer/-innen

- Ulpts Architekten GmbH
- Beyer + Freitag + Zeh
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH
- Nexxia Architektur & Consulting
 Uhe und Partner Architekten mbB
- Planungsbüro Gerdes + Kistner Architekten und Ingenieure
- · neun grad architektur
- PGN Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben ihre Teilnahme verbindlich erklärt.

1.5 Auswahlgremium

Stimmberechtigte Mitglieder des Auswahlgremiums

- Olaf Neumann, GEWOBA Emden
- · Gerhard Ludolph, Emder Bau und Boden GmbH
- Heike Tobias-Broja, Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG
- Holger Martin, Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG
- Johann Kruse, Vorstand Stadtentwicklung Emden (K.A.d.ö.R)
- Tim Kruithoff, Oberbürgermeister der Stadt Emden
- · Andreas Docter, Stadtbaurat, Stadt Emden
- Wilhelm Lücking, Fachdienst Stadtplanung, Stadt Emden
- Simon Ruf, Fachdienst Bauordnung, Stadt Emden
- Rainer Kinzel, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Umwelt, Stadt Emden
- Dr. Frank-Egon Pantel, freier Architekt, Oldenburg
- · Arne Wollers, Emden
- · Gregor Strelow, SPD-Fraktion
- Knut Henke, GfE-Fraktion
- · Helmut Bongartz, CDU-Fraktion
- Friedrich Busch, FDP-Fraktion
- André Göring, Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion

Stellvertretende Mitglieder des Auswahlgremiums

- Heinz-Bernhard Haak, GEWOBA Emden
- · Jochen Eichhorn, Emder Bau und Boden GmbH
- Andreas Wenholt, Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG
- Harald Hemken, Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG
- Gerd Holthaus, Stadtentwicklung Emden (K.A.d.ö.R)
- · Maria Winter, SPD-Fraktion
- N.N., GfE-Fraktion
- · Heinrich Kronshagen, CDU-Fraktion
- · Erwin Hoofdmann, FDP-Fraktion
- Bernd Renken, Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion

1.6 Sachverständige und Gäste

Sachverständige

- Martin Schabler, Stabsstelle Integrierte Sozialplanung
- Johannes Amman, Fachdienst Stadtplanung, Stadt Emden
- David Malzahn, Fachdienst Stadtplanung, Stadt Emden
- Nils Andersson, Bau- und Entsorgungsbetrieb Emden BEE
- Herbert Buß, Bau- und Entsorgungsbetrieb Emden BEE
- Thorsten Holtz, Bau- und Entsorgungsbetrieb Emden BEE

Gäste

- Egon Phillips, Fachdienst Gemeinwesen, Stadt Emden
- · Friedrich Narewski, Seniorenbeirat
- Christian Züchner, Beirat für Menschen mit Teilhabeeinschränkung
- · Christine Grammel, Bürgerin
- Erwin Wiertzema, Bürger
- Thomas Waldeck, Stadtentwicklung Emden (K.A.d.ö.R)
- Oliver van Grieken, Gemeinwesenarbeiter der Stadt Emden
- Juliane Brandt, Vertreterin Sanierungsträger BaußeCon

Die Auslober behalten sich vor, weitere Vorprüfende, Sachverständige und Gäste zu benennen.

1.7 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch den Verfahrensbetreuer büro luchterhandt, Hamburg, in Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Stadt Emden und den Sachverständigen.

2. Inhalte

2.1 Unterlagen

01 Auslobung

01.01 Auslobung (pdf)

02 Fotodokumentation

02.01 aktuelle Bilder (jpg)

02.02 historische Bilder (jpg)

03 Plangrundlagen

03.01 Zeichengrundlage (dwg)

03.02 Luftbild (pdf)

03.03 Grundrisse und Schnitte Bestand (pdf)

03.04 Überblick Grundstücke (pdf)

03.05 Höhenplan (pdf)

04 Informationen zum Plangebiet

04.01 Integrierte Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Port Arthur/Transvaal – Südliche Ringstraße (pdf)

04.02 Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für den Stadtteil Port-Arthur/Transvaal – südliche Ringstraße (pdf)

04.03 GEWOS-Gutachten "Soziales Wohnraumversorgungs- und Wohnraumentwicklungskonzept" (pdf)

04.04 Schalltechnischer Zwischenbericht im

Bereich der Fürbringerstraße (pdf)

04.05 Erschütterungstechnischer Bericht im

Bereich der Fürbringerstraße (pdf)

04.06 Kampfmittelvorerkundung "Emden Hansastraße" (pdf)

04.07 Orientierende Bodenuntersuchungen im Bereich des Ültje-Gelände (pdf)

04.08 Dokumentation Planungswerkstatt (pdf)

04.09 Raumprogramm als Ergebnis einer Befragung potentieller Nutzer für den Bereich nördlich der Bahnlinie entlang der Fürbringerstraße (pdf)

05 Verordnungen und Richtlinien

05.01 Niedersächsische Bauordnung (pdf)

05.02 Baumschutzsatzung der Stadt Emden (pdf)

05.03 GeG 2019 (pdf)

06 Vordrucke und Vorgaben

06.01 Erläuterungsbericht (xls)

06.02 Flächen (xls)

06.03 Verfassererklärung (pdf)

06.04 Perspektivenstandorte (pdf)

3. Verfahrensmodalitäten

3.1 Verfahrensart

Das Verfahren wird als eingeladene, einphasige städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

3.2 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt ist, wer nach den Gesetzen der Länder (in den EWR-Mitgliedsstaaten und in der Schweiz) berechtigt ist, die Berufsbezeichnung Architektin/Architekt bzw. Stadtplanerin/Stadtplaner zu tragen oder nach den einschlägigen EG-Richtlinien berechtigt ist, in der Bundesrepublik Deutschland als Architektin/Architekt bzw. Stadtplanerin/Stadtplaner tätig zu werden. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften aus Architekten/Stadtplanern und Landschaftsarchitekten wird begrüßt.

Wer am Tage der Auslobung bei einem Teilnehmer angestellt ist oder in anderer Form als Mitarbeiter an dessen Entwurf teilnimmt, ist von der eigenen Teilnahme ausgeschlossen.

Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein. Ein Berater kann dabei auch von mehreren teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften konsultiert werden.

Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Die Teilnahme erfolgt auf eigene Verantwortung. Bei der Abgabe der Teilnehmerbeiträge sind in der Verfassererklärung sämtliche an der Mehrfachbeauftragung beteiligten Mitarbeiter mit Vor- und Zuname zu benennen. Jedes Büro darf sich nur mit einem Entwurf am Verfahren beteiligen.

3.3 Beurteilungskriterien

- Originalität der Gesamtidee, Unverwechselbarkeit des Entwurfs, Adressbildung des Quartiers
- Städtebauliches Konzept: Maßstäblichkeit der Bebauung und Raumbildung, Proportionen der Gebäude und Freiräume, städtebauliche Akzente, Integration in den vorhandenen Stadtraum, Qualität der Schallschutzmaßnahmen
- Freiraumplanerisches Konzept: Qualität der Freiflächen, Gliederung der Freiräume, Schaffung von Möglichkeiten für Begegnung und Nachbarschaft, Gestaltung der Übergänge zwischen privat, halböffentlich und öffentlich, Qualität der öffentlichen Platzflächen, Integration von Spielflächen, Umgang mit vorhandenen Grünstrukturen, Gebrauchswert und Aufenthaltsqualität, Dauerhaftigkeit für unterschiedliche Nutzer und Nutzergruppen
- Architektonisches Konzept: Gebäudekörper und Dachform, Ausrichtung und Zuordnung der Gebäude und der Freiflächen, Qualität exemplarischer Grundrisse und Ansichten, verwendete Materialien und Farben (Textform), Übergänge zwischen Innen und Außen (z. B. Balkone, Loggien, (Dach-)Terrassen)
- Erschließungskonzept: Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Ausbildung von Fuß- und Radwegen, Funktionalität der Erschließung, Lage der Eingänge
- Nutzungskonzept: Verteilungen und Zuordnung der Nutzungen, Plausibilität der Nutzungsideen, Bildung von Nachbarschaften, Schaffung von Synergien
- Energie und Nachhaltigkeit (Umweltverträglichkeit und ökologische Qualität, Beständigkeit)
- Erfüllung der formalen Vorgaben
- Berücksichtigung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit

Die Reihenfolge der Kriterien hat auf deren Wertigkeit keinen Einfluss. Dem Auswahlgremium obliegt eine verantwortliche, den Vorgaben und Intentionen der von den Auslobern in der Auslobung formulierten Rahmenbedingungen genügende Bewertung.

3.4 Bindende Vorgaben

Auf "bindende Vorgaben", die zum Ausschluss der Arbeit von der Beurteilung durch das Auswahlgremium führen, wird mit Ausnahme der Nichtbeachtung der formalen Leistungsbestandteile (Einhaltung der Einlieferungsfristen, Verletzung der Anonymität) verzichtet. Textpassagen dieser Auslobung, die als zwingende Vorgaben verstanden werden könnten, aber nicht explizit als "bindende Vorgabe" aufgeführt sind, sind als wesentliche Zielvorgaben der Auslobung zu betrachten; ihre Missachtung führt nicht zum Ausschluss der betreffenden Arbeiten, sondern unterliegt der üblichen Bewertung des Auswahlgremiums. Gleiches gilt für klarstellende oder ergänzende Formulierungen in der Protokollierung des Rückfragenkolloguiums. Nur wenn diese explizit als "bindende Vorgaben" gekennzeichnet werden, wird die Missachtung zum Ausschluss von der Beurteilung durch das Auswahlgremium führen.

3.5 Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen aller Teilnehmer/innen, gehen ins Eigentum der Auslober über; sie
können von diesen an Dritte übertragen werden.
Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe verbleiben bei den Verfassern; Teilnehmer/-innen werden von ihrem
Recht zur Veröffentlichung jedoch während des
Verfahrens nur nach Abstimmung mit den Auslobern Gebrauch machen. Die Auftraggeber sind
jedoch berechtigt, die Arbeiten nach Abschluss
des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und auch über Dritte zu
veröffentlichen, wobei die Namen der Verfasser
genannt werden müssen.

In diesem Zusammenhang weisen die Auftraggeber darauf hin, dass jegliches Bild- und Planmaterial der Teilnehmer/-innen frei von Rechten Dritter übergeben werden muss bzw. die Teilnehmer/-innen diese Rechte auf eigene Kosten erwerben müssen. Im Falle etwaiger Urheberrechtsverletzungen Dritter auf Grund von unrechtmäßigem Gebrauch von Bild- oder Planmaterial, die an die Auslober oder den Verfahrensbetreuer gerichtet werden, haften ausschließlich die Teilnehmer/-innen.

3.6 Bekanntgabe des Ergebnisses

Allen Teilnehmenden und Mitgliedern des Auswahlgremiums wird das Ergebnis bekannt gegeben.

Eine Veröffentlichung oder Weitergabe von jeglichen Informationen (Text, Bild und Wort) fällt unter das Erstveröffentlichungsrecht der Auftraggeber (siehe 3.5). Die Verfahrensbeteiligten werden daher bis zur Veröffentlichung des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung durch die Auftraggeber über das Ergebnis Stillschweigen bewahren.

3.7 Realisierung und weitere Beauftragung

Das Auswahlgremium gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Umsetzung der Ergebnisse der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung ab.

4. Leistungen

4.1 Abgabeleistungen

4.1.1 Präsentation und Pläne

Inhalte

- entwurfsleitende Idee für den Städtebau und Freiraum (skizzenhaft oder in Piktogrammform)
- Schwarzplan mit umgebender Bebauung im Maßstab 1:500 (genordet)
- städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept, M 1:500 mit grundsätzlichen Aussagen zu Gebäudekubaturen und Geschossigkeiten sowie Freiraumqualitäten, Nutzungsverteilung und Erschließung
- exemplarische Grundrisse der Erd- und Regelgeschosse für die vorgeschlagenen Gebäudetypologien im M 1:200
- exemplarische Darstellung der Fassadengliederungen und -zonierungen im M 1:200
- alle zum Verständnis erforderlichen Schnitte zur Darstellung der Einbindung in die vorhandene Umgebung und die vorgesehene Höhenentwicklung im M 1:200
- zwei exemplarische Straßenquerschnitte im M 1:50
- Darstellung der Gebäudetypologien (in Piktogrammform)
- Darstellung des Mobilitätskonzepts (in Piktogrammform)
- Darstellung der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (in Piktogrammform)
- zwei Isometrien (eine Schrägluftperspektive aus einem vorgegebenen Blickwinkeln und eine frei wählbare Perspektive), keine fotorealistische Darstellung erforderlich, ausschließlich Kubaturen und Massen sollten im Kontext des Freiraumkonzepts (inkl. Nutzung und Zonierung) erkennbar sein

Formale Anforderungen Pläne

- 2 Sätze der Präsentationspläne (max. 5 Pläne DIN AO Hochformat) in gerollter Fassung, davon 1 Satz in hoher Qualität und 1 Satz auf ggf. weniger hochwertigem Papier
- 1 Ausfertigung der Pläne als DIN A3-Verkleinerung

4.1.2 Arbeitsmodell

 Modell im Maßstab 1:500 auf 2 vorgegebenen Modelleinsatzplatten (Bereiche Ültje und Fürbringerstraße). Die Einsatzplatten werden den Teilnehmenden am Tag des Rückfragenkolloquiums zur Verfügung gestellt.

4.1.3 Vordrucke

Inhalte

- Erläuterungsbericht
- Flächenberechnung: wirtschaftlich-technische Werte – Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF), Anzahl Wohneinheiten, Stellplätze, Spielflächen etc.
- Verfassererklärung

Formale Anforderungen Vordrucke

- Erläuterungsbericht (max. 5.000 Zeichen ohne Leerstellen)
- Flächenberechnung im vorgegebenen Formular, NIN A4
- Verfassererklärung in einem mit der Kennzahl und dem Hinweis "Mehrfachbeauftragung Ültje-Gelände" beschrifteten, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag

4.1.4 Datenpaket

Inhalte

Bereitstellung sämtlicher Unterlagen auf einem USB-Stick in der vorgegebenen Ordnerstruktur mit anonymer Kennzeichnung der Daten (Kennziffer_Plan_01) und folgendem Inhalt:

- Präsentationspläne (pdf und tiff, 150 dpi, CMYK-Modus in Originalgröße)
- Erläuterungsbericht (xls und pdf)
- digitale Prüfpläne, Flächen als Polygone angelegt und prüfbar (dwg/dxf 2000 und pdf) sowie Schnitte und Ansichten (dwg/dxf 2000)
- Bild- und Präsentationsdaten (Skizzen, freie Darstellungen, Visualisierung) (pdf und tiff, 300 dpi, CMYK-Modus)

Formale Anforderungen Datenpaket

Die digitalen Daten wie auch der Datenträger selbst sind ebenfalls mit der sechsstelligen Kennzahl und dem Hinweis "Mehrfachbeauftragung Ültje-Gelände" zu versehen.

4.2 Kennzeichnung der Arbeiten

Die Beiträge sind anonym einzureichen. Die Pläne und alle weiteren eingereichten Unterlagen sind mit einer Kennzahl aus sechs Ziffern (innerhalb eines Rahmens von maximal 6 cm Breite und 2 cm Höhe) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen bzw. in das dafür vorgesehene Feld einzutragen. Der Datenträger für die digitale Abgabe ist ebenfalls mit der Kennzahl zu versehen. Die Verfassererklärung ist jeweils separat in einem verschlossenen, undurchsichtigen, mit der Kennzahl versehenen Kuvert einzureichen. Planrolle, Modellkiste und ggf. Kuvert (ggf. ebenfalls deren Verpackungen) sind jeweils gut sichtbar mit der Aufschrift "Mehrfachbeauftragung Ültje-Gelände" zu beschriften.

5. Termine und Fristen

5.1 Rückfragen

Rückfragen zur Planungsaufgabe können schriftlich bis zum 18.12.2019, 23:59 an die Verfahrensbetreuung (per E-Mail: emden@luchterhandt.de) gestellt werden.

5.2 Rückfragenkolloguium

Die Rückfragen werden im Rahmen des Rückfragenkolloquiums am 08.01.2020 um vsl. 15:00 Uhr beantwortet. Mit der Einladung wird die Uhrzeit bestätigt und der Ort bekanntgegeben. Die Teilnahme am Kolloquium ist dringend empfohlen. Das Rückfragenprotokoll mit der schriftlichen Beantwortung der Fragen wird Bestandteil der Auslobung.

5.3 Vorbesprechung Auswahlgremium

Die Vorbesprechung des Auswahlgremiums findet am 08.01.2020 um vsl. 12:00 Uhr statt. Mit der Einladung wird die Uhrzeit bestätigt und der Ort bekanntgegeben.

5.4 Abgabetermine

5.4.1 Pläne

Die geforderten Leistungen sind bis zum 20.03.2020 bei der Verfahrensbetreuung büro luchterhandt, Shanghaiallee 6 in 20457 Hamburg, vollständig einzureichen bzw. fristgerecht aufzugeben. Sendungen können nur zu den Geschäftszeiten (Montag bis Freitag von 09.00 bis 17.00 Uhr) angenommen werden.

Pläne, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel entsprechend das obenstehende jeweilige Datum (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Teilnehmenden haben den Einlieferungsschein bis zur Bekanntgabe der Entscheidung durch das Auswahlgremium aufzubewahren und diesen auf Nachfrage vorzulegen. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Tagesstempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von dem Teilnehmer zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt.

Beiträge, die nach der Eröffnung der Auswahlsitzung eingehen, können trotz fristgerechter Aufgabe an das Transportunternehmen nicht mehr berücksichtigt werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Verfahrensbetreuers einzutragen.

5.4.2 Modell

Das Modell ist bis zum 27.03.2020 bei der Verfahrensbetreuung büro luchterhandt, Shanghaiallee 6 in 20457 Hamburg, vollständig einzureichen bzw. fristgerecht aufzugeben. Sendungen können nur zu den Geschäftszeiten (Montag bis Freitag von 09.00 bis 17.00 Uhr) angenommen werden.

Modelle, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel entsprechend das obenstehende jeweilige Datum (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Teilnehmenden haben den Einlieferungsschein bis zur Bekanntgabe der Entscheidung durch das Auswahlgremium aufzubewahren und diesen auf Nachfrage vorzulegen. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar weil der Tagesstempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von dem Teilnehmenden zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt. Beiträge, die nach der Eröffnung der Auswahlgremiums eingehen, können trotz fristgerechter Aufgabe an das Transportunternehmen nicht mehr berücksichtigt werden.

5.5 Terminkette

18.12.2019	Frist für schriftliche Rückfragen
08.01.2020	Rückfragenkolloquium
20.03.2020	Abgabe der Pläne (Poststempel)
27.03.2020	Abgabe Modell (Poststempel)
vsl. KW 17	Auswahlsitzung



Terminkette

18.12.2019	Frist für schriftliche Rückfragen
08.01.2020	Rückfragenkolloquium
20.03.2020	Abgabe der Pläne (Poststempel)
27.03.2020	Abgabe Modell (Poststempel)
vsl. KW 17	Auswahlsitzung